

DÉPARTEMENT
CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

81081
Objet

Z.A.C. METAIRIE : BILAN
AU 1/01/1981 ET PRELEVEMENT
SUR FONDS DE CONCOURS

DATE DE CONVOCATION

19 JUIN 1981

DATE D'AFFICHAGE

19 JUIN 1981

Nombre de conseillers

en exercice 27

Nombre de présents 20

Nombre de votants 26

TOUT :

CONTRE :

ABSTENTION :

UNANIMITE

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

SUBPREFECTURE

16 SEP 1981

ROYAN (Chte-Marne)

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent QUATRE VINGT UN

le VINGT SIX JUIN

à 19 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Pierre LIS, Maire

Etaient présents : MM. LIS, FABER, Melle FOUCHE, MM. LACHAUD, BOUCHET, BUJARD, DUFOUR, COLLE, TETARD, POUMAILLOUX, MONTRON, NAULIN, MAURELLET, BOISARD, GUICHAOUA, BOULAN, BROTEAU, TAP, PELLETIER, CABAL.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BOUTET par M. LIS, M. PAPEAU par M. GUICHAOUA, M. VIAUD par M. PELLETIER, M. DUFEIL par M. BOISARD, Mme TACQUET par M. BUJARD, M. POUGET par M. MONTRON

Absents : MM. BERLAND

M. MONTRON

a été élu Secrétaire.

Conformément à l'article 18 du Cahier des charges de concession en date du 28 Juin 1974 passée entre la Ville de ROYAN et la SEMAR.ROYAN-SAINTONGE pour l'aménagement et l'équipement de la Z.A.C. de LA METAIRIE, la Société présente à la Ville les comptes de l'opération arrêtés au 31 Décembre de l'année précédente.

Ce document comprend notamment un bilan actualisé au 1er Janvier 1981 dont les dépenses s'élèvent à 18.458.000 F. et les recettes à la même somme.

Il fait apparaître un fonds de concours à la Ville de ROYAN s'élevant à 269.000 F.

La SEMAR.ROYAN-SAINTONGE, qui par ailleurs nous présente les bilans de clôture des 3 opérations : Zone d'Habitation Périphérique Nord (ZNPN) - Zone d'Activités Economiques Complémentaires (ZAEC) - Zone Commerciale (Z.C.) - qui engendrent une participation de la Ville de ROYAN d'un montant de F. 209.323,21.- (+ 500.070,69 - 83.144,72 - 626.249,18) propose de l'autoriser à prélever sur ce fonds de concours la même somme, soit : 209.323,21.- pour liquidation définitive de ces 3 opérations.

Il est proposé d'une part, au vu du dossier qui nous est soumis, d'autoriser le prélèvement d'un montant de F. 209.323,21.- par la Société, sur le fonds de concours pour assurer la liquidation financière des 3 opérations ci-dessus,

d'autre part, d'approuver le compte rendu annuel tel que présenté par la Société et notamment le bilan actualisé au 1er Janvier 1981.

.../...

.../...

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu l'avis des Commissaires aux Comptes

D E C I D E :

- d'autoriser la Société à prélever la somme de 209.323,21.- sur le fonds de concours d'un montant de P. 269.000, constituant le solde débiteur des 3 opérations dont la clôture a été approuvée précédemment.
- d'approuver le compte-rendu de l'opération "ZAC DE LA METAIRIE" arrêté au 31 Décembre 1980 et en particulier le bilan actualisé au 1er Janvier 1981.

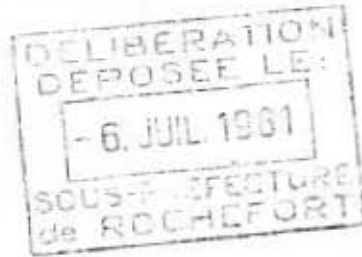
Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre, MM. les Membres présents.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Pierre LIS
Pierre LIS



M

VILLE DE ROYAN



ZAC DE LA METAIRIE

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

SITUATION DE L'OPERATION A FIN 1980

[Handwritten signature]

[Red circular stamp]

S O M M A I R E

- RAPPEL DES DONNEES INITIALES
- ETAT D'AVANCEMENT DES REALISATIONS AU 31.12.80
- PREVISIONS DE L'EXERCICE 1981
- PROPOSITION DE BONNE FIN :
 - BILAN ACTUALISE au 01.01.81
 - ECHEANCIER PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES
 - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

RAPPEL DES DONNES INITIALES

La zone d'habitation de La METAIRIE a été concédée à la SEMAR.ROYAN-SAINT pour une durée de dix années à compter de cette date.

Le terrain d'emprise couvre une superficie totale de 21 ha.

Le programme de l'opération comportait 278 logements sur une superficie de la superficie totale.

Les 6 ha résiduels constitués par une zone basse en état de marais étaient ouvrage de rétention et de régulation des eaux de ruissellement et rétroaménagement futur.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, adopté par le Conseil Municipal d'un arrêté préfectoral d'approbation en date du 13 Décembre 1974. Il se économiques de 1974 (page 3 ci-après).

ZAC DE LA METAIRIE

BILAN PREVISIONNEL INITIAL DETAILLE

(Conditions économiques de 1974)

<u>DEPENSES</u>		<u>RECETTES</u>			
Acquisitions et frais	1.900	18	Cessions	10.400	100
Etudes	400	4	105.000 m ² à 99,04		
Travaux structurants et honoraires	5.750	56			
Frais financiers	1.600	15			
Frais de Société	350	3			
Frais de commercialisation	400	4			
	-----	----			
<u>TOTAL DEPENSES</u>	10.400	100	<u>TOTAL RECETTES</u>	10.400	100
	-----	----		-----	----

Ce bilan présente les caractéristiques suivantes :

Au niveau des dépenses

- les frais financiers correspondent à la mise en place d'un volume global d'emprunt de 4,5 MF
- les frais de Société représentent 3,50 % du montant des dépenses hormis les frais de commercialisation
- les frais de commercialisation correspondent à 4 % environ du montant des cessions.

Au niveau des recettes

- la totalité des recettes provient des cessions de terrains.

En Février 1980, le compte-rendu d'activité fait à la Ville sur l'état d'avancement et les perspectives de déroulement, a présenté un bilan actualisé au 1er Janvier 1980. Les dépenses à 16.885.000 Francs, qui tenait compte des recettes supplémentaires provenant de la vente du prix de cession des terrains, de l'augmentation des produits de gestion et des versements de T.V.A., permet au niveau des dépenses, de prévoir :

- d'une part, l'exécution de travaux dits "extérieurs", améliorant l'accès à la Ville de 2.674.000 Francs

- d'autre part, le versement d'un fonds de concours à la Ville de 183.000 Francs

Ce bilan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Avril 1980.

VILLE DE ROYANZAC DE LA METAIRIEBILAN ACTUALISE au 01.01.80 (En Milliers de Francs)DEPENSES

		%	
Acquisitions et Frais	2.166	13	Cessions
Etudes	361	2	Autres :
Travaux équipements internes	6.741	40	- Produits de gestion
Travaux extérieurs	2.674	16	- T.V.A. remboursée
Frais Financiers	1.866	11	
Frais Société	469	3	
Frais sur ventes et de gestion	2.120	13	
T.V.A. versée	305	2	
Fonds de concours à Ville	183		
	-----	-----	
	16.885	100	

Aux conditions économiques de Janvier 1980

2ème Partie

CONDITIONS PHYSIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION AU COURS DE L'EXERCICE

- rétrocession des terrains équipés :

Au 31.12.80 les rétrocessions soldées portaient sur une superficie de 88.346 m² pour l'exercice 1980 sur 54 parcelles.

D'autre part, 19 cessions avaient fait l'objet de compromis. Elles affectent 13.324.607 Francs global de 1.994.916 Francs sur lesquels 1.119.343 Francs ont été perçus en cours d'exercice.

Au 31.12.80, 101.334 m² de terrains étaient rétrocédés, soit 85 % de la surface cédée atteignant 13.324.607 Francs.

- Dépenses d'investissements :

- Travaux Extérieurs

Au cours de cet exercice, ont été réalisés les travaux d'amélioration des voiries :

- revêtement chaussée, bordures, trottoirs, des boulevards de la Perche, Maine et Loire
- le traitement du carrefour de ces 3 voies.

- Travaux intérieurs :

Les travaux de viabilité des 3 tranches sont terminés - Les travaux de revêtement de la 1ère tranche ont dû être interrompus pour raison d'intempérie et seront repris - Le revêtement des abords de la placette entre la 1ère et la 2ème tranche, est terminé - Divers travaux de saillage d'espaces libres ont également été exécutés - Le creusement de la dernière tranche sur une superficie totale à 2 ha 5 est réalisé, ainsi que l'aménagement des berges et le mod

A la fin de l'exercice les dépenses d'investissements en études et travaux ont atteint 2.831.186 F. pour le seul exercice 1980.

Le plan joint montre la situation des ventes à la fin de l'exercice.




- Situation de Trésorerie :

Ainsi qu'il ressort des états ci-annexés, compte tenu d'un remboursement d'une annuité d'emprunt pour un capital de 499.014,29 F. l'exercice s'est soldé sur une trésorerie excédentaire de 2.787.412,71 F.

LA METAIRIE

PLAN D'EAU



-  Ventes soldées antérieures à 1980 (103 lots)
-  Ventes soldées en 1980 (54 lots)
-  Compromis de vente passés en 1980 (13 lots)

Surface Cessible

1° Tr.	58 lots pour	34.024 m ²
2° Tr.	48 lots pour	26.942 m ²
3° Tr.	87 lots pour	59.139 m ²
	193 lots pour	120.105 m ²

société d'économie mixte d'aménagement des régions de royan et saintonge

A jour au 31.12.80

3ème Partie

PREVISIONS POUR L'EXERCICE 1981

- Pour l'Exercice 1981, sont prévus :
 - les finitions des chaussées et trottoirs de la 1ère tranche
 - la réalisation partielle des chaussées et trottoirs de la 2ème tranche (en constructions de logements)
 - l'engagement des travaux d'engazonnement et plantations des abords du lac et des espaces verts intérieurs au lotissement.
 - l'exécution d'une raquette avec parkings, à la pointe Est du plan d'eau (tenu des apports de remblais effectués sur cette zone).
 - divers travaux d'entretien : faucardage du lac, mise en place de bouches d'égout
 - la mise à disposition de la Ville d'un fonds de concours de 269.000 F.
- ainsi que l'exécution, au titre des travaux "extérieurs" du raccordement du réseau Regazzoni, sur le réseau intérieur de la ZAC.
- Les recettes prévues concernent un montant de 2.533.000 F. de produits de ce type :
 - le solde des cessions engagées en 1980, soit 611.000 F.
 - le produit de la commercialisation de 11.000 m² de terrains, soit 1.900.000 F.
 - le remboursement des frais de bornage pour 22.000 F.
- Compte tenu d'un remboursement d'une annuité en capital de 539.000 F., la trésorerie sera positive de 1.738.000 F.

4ème Partie

PROPOSITION DE BONNE FIN

- Commercialisation

L'échéancier présenté ci-après, suppose des cessions de terrains à peu près en 1982 et 1983 (le solde des terrains étant négocié en 1983).

- Travaux

Les recettes de cessions permettront :

- la finition des travaux de viabilité interne : revêtement des trottoirs
- la finition des espaces verts intérieurs.

Ces travaux seront étalés sur 1982 et 1983.

Sur ces bases, il a été établi :

- l'échéancier prévisionnel détaillé des dépenses et recettes
- le bilan prévisionnel actualisé aux conditions économiques du 01.01.81, à 18.038.000 Francs.

VILLE DE ROYANZAC DE LA METAIRIEBILAN ACTUALISE AU 01.01.81 (En Milliers de Francs)DEPENSES

		%	
Acquisitions et frais	2.182	12	Cessions
Etudes	391	2	
Travaux d'équipements internes	9.096	49	Autres :
Préfinancement travaux EDF	700	4	- Remboursement travaux E.D.F.
Travaux extérieurs	1.283	7	- Remboursement frais géométr.
Frais financiers	1.866	10	- Produits de gestion
Frais de Société	535	3	- T.V.A. remboursée
Frais sur ventes et de gestion	1.836	10	
T.V.A. versée	300	2	
Fonds de concours à Ville	269	1	
	-----	---	
	18.458	100	
	-----	---	

ZAC DE LA METAIRIE

SOUS-DETAIL ECHEANCIER DE DEPENSES

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1980	EN 1981	EN 1982	EN 1983
I - <u>Acquisitions & Frais</u>	2.182	2.114	2.141	2.159	2.169
II - <u>Etudes Générales :</u>					
- avant concession	252	252	252	252	252
- après concession	139	101	118	125	130
III- <u>Mise en état des sols</u>	554	554	554	554	554
IV - <u>Travaux d'équipement :</u>					
- Extérieurs - voirie	1.139	1.031	1.139	1.139	1.139
Assainissement	40	-	40	40	40
SEMIPAR-Divers	104	104	104	104	104
- Intérieurs - VRD-Espaces verts	8.542	5.130	6.972	7.782	8.542
Préf.travaux EDF	700	365	700	700	700
Sous-Total I	13.652	9.651	12.020	12.855	13.630
- <u>Charges non individualisables</u>					
- Frais financiers	1.866	1.579	1.702	1.782	1.837
- Frais sur ventes	1.219	1.031	1.128	1.173	1.219
- Charges gestion	617	292	470	520	570
- T.V.A.	300	15	65	150	250
- Fonds de concours	269	0	269	269	269
- Frais Société	535	391	472	504	533
<u>TOTAL GENERAL</u>	18.458	12.959	16.126	17.253	18.308

ZAC DE LA METAIRIE

ECHEANCIER RECAPITULATIF DES RECETTES DE CESSIONS

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1980	EN 1981	EN 1982	EN 1983
- Cessions soldées 88.346 m2		12.205	13.324	15.805	16.485
- Cessions en cours					
Renaudin 2.007 m2		272			
Moyne 625		44			
Vivier 662		46			
Allias 430		30			
Aubin 818		57			
Thaumiaux 842		59			
Renaud 562		42	42		
Rosello 576		43	43		
Lefranc 467		36	36		
Gaertner 1.117		89	89		
Bousquet 729		58	58		
Bebien 431		35	35		
Bouriquet 446		36	36		
Gronnier 536		43	43		
Antunes 448		36	36		
Cousson 605		48	48		
Bonneau 457		37	37		
Marc 731		58	58		
Renard 584		50	50		
----- 13.073 m2					
- Cessions à engager					
1981 11.000			1.870		
1982 4.000				680	
1983 3.686					641
----- 120.105 m2	17.126	13.324	15.805	16.485	17.126

ZAC DE LA METAIRIE

ECHEANCIER RECAPITULATIF DES RECETTES

DESIGNATION	TOTAL	A FIN 1980	EN 1981	EN 1982	EN 1983
Remboursement travaux E.D.F.	420	123	173	230	30
Remboursement Frais de Géomètre	112	80	102	107	10
Cessions de terrains	17.126	13.324	15.805	16.485	17.126
Produits de gestion	600	589	589	600	600
T.V.A. récupérée	200	180	180	190	190
<u>TOTAL.....</u>	18.458	14.296	16.849	17.612	18.316

ZAC DE LA METAIRIE

TRESORERIE	A FIN 1980	EN 1981	EN 1982	EN 1983	EN 1984
RECETTES	14.296	16.849	17.612	18.333	18.388
DEPENSES	12.959	16.126	17.253	18.308	18.447
	+ 1.337	+ 723	+ 359	+ 25	- 59
AVANCE P.T.T.	- 88	- 65	- 40	- 16	0
EMPRUNT DISPONIBLE	+ 1.539	+ 1.000	+ 692	+ 359	0
	+ 2.788	+ 1.658	+ 1011	+ 368	- 59